



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 788 419  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 869 484	5 456 410
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 869 484</b>	<b>5 456 410</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		3 466 368	2 684 261
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		106 002	91 561
Annen driftskostnad		1 697 311	2 467 547
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 269 681</b>	<b>5 243 369</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-400 197</b>	<b>213 041</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		70 600	35 943
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>70 600</b>	<b>35 943</b>
Annen finanskostnad		396	4
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>396</b>	<b>4</b>
<b>Netto finans</b>		<b>70 205</b>	<b>35 939</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-329 992</b>	<b>248 980</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-329 992</b>	<b>248 980</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-329 992</b>	<b>248 980</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-329 992	248 980
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-329 992</b>	<b>248 980</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		145 449	201 451
Sum varige driftsmidler		145 449	201 451
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		66 762	66 762
Sum finansielle anleggsmidler		66 762	66 762
Sum anleggsmidler		212 211	268 213
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		72 325	70
Andre fordringer		5 798	9 292
Sum fordringer		78 123	9 362
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 353 950	3 171 234
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 353 950	3 171 234
Sum omløpsmidler		2 432 073	3 180 596
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 644 283</b>	<b>3 448 809</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 173 513	2 861 901
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 173 513</b>	<b>2 861 901</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 173 513</b>	<b>2 861 901</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		49 797	114 730
Skyldige offentlige avgifter		154 912	224 016
Annen kortsiktig gjeld		266 061	248 161
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>470 770</b>	<b>586 907</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>470 770</b>	<b>586 907</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 644 283</b>	<b>3 448 809</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 557881

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 788 419  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 18.07.2024



Organisasjonsnr: 976 788 419  
SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 869 484	5 456 410
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 869 484</b>	<b>5 456 410</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		3 466 368	2 684 261
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		106 002	91 561
Annen driftskostnad		1 697 311	2 467 547
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 269 681</b>	<b>5 243 369</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-400 197</b>	<b>213 041</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		70 600	35 943
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>70 600</b>	<b>35 943</b>
Annen finanskostnad		396	4
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>396</b>	<b>4</b>
<b>Netto finans</b>		<b>70 205</b>	<b>35 939</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-329 992</b>	<b>248 980</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-329 992</b>	<b>248 980</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-329 992</b>	<b>248 980</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-329 992	248 980
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-329 992</b>	<b>248 980</b>



Organisasjonsnr: 976 788 419  
SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		145 449	201 451
Sum varige driftsmidler		145 449	201 451
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		66 762	66 762
Sum finansielle anleggsmidler		66 762	66 762
Sum anleggsmidler		212 211	268 213
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		72 325	70
Andre fordringer		5 798	9 292
Sum fordringer		78 123	9 362
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 353 950	3 171 234
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 353 950	3 171 234
Sum omløpsmidler		2 432 073	3 180 596
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 644 283</b>	<b>3 448 809</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 173 513	2 861 901
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 173 513</b>	<b>2 861 901</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 173 513</b>	<b>2 861 901</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	49 797	114 730
Skyldige offentlige avgifter	154 912	224 016
Annen kortsiktig gjeld	266 061	248 161
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>470 770</b>	<b>586 907</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>470 770</b>	<b>586 907</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 644 283</b>	<b>3 448 809</b>



Organisasjonsnr: 976 788 419  
SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
3.30

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 190

Hovseter Vaktmestersentral



## Velkommen til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

24. juni 2024 kl. 18:00, Teams.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Teams link:

<https://n9.c/hnkhp>

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Opptak av ny sameier: Sameiet Grindbakken Panorama
7. Opptak av ny sameier: Skogen Boligsameie
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Hovseter Vaktmestersentral



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
[Navn] er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg  
1. Årsrapport-190.pdf

Sak 6

## Opptak av ny sameier: Sameiet Grindbakken Panorama

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Sameiet Grindbakken Panorama ønsker å bli tatt opp som sameier. Styret foreslår å ta opp selskapet som ny sameier fra 1. oktober 2024. Selskapet betjenes med eksisterende utstyr og bemanning, og opptak innebærer ikke økte kostnader eller vesentlig endring av eierbrøken.

Opptak besluttet av ordinært årsmøte 2024.

Sameiet Grindbakken Panorama, 32 enheter, Grindbakken 1 & 3. Org: 989694642

Forslag til vedtak  
Opptak av ny sameier Sameiet Grindbakken Panorama vedtas.



## Vedlegg

2. Skjermbilde190.PNG

## Sak 7

### Opptak av ny sameier: Skogen Boligsameie

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Skogen Boligsameie har gitt signaler om at de ønsker å bli tatt opp som sameier. Hvis skriftlig tilbakemelding foreligger før Årsmøte foreslår styret å ta opp selskapet som ny sameier fra 1. oktober 2024.

Skogen Boligsameie, 202 enheter, Arnulf Øverlands V 81-282. Org: 983984487

Selskapene Grindbakken Panorama og Skogen Boligsameie forventes å kunne betjenes med eksisterende utstyr og bemanning da de til stor del kompenserer for tidligere bortfall (Måltrøstskogen 106 enheter). Opptaket innebærer ikke økte kostnader men vesentlig endring av eierbrøken, se vedlagte oversikt. Siden vaktmestersentralen i dag driftes med underskudd må enhetsprisen heves ihht indeksregulering (4%) for nåværende eiere.

Opptak besluttet av ordinært årsmøte 2024.

#### Forslag til vedtak

Opptak av ny sameier Skogen Boligsameie vedtas.

## Sak 8

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000.

## Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater



**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lise Schøyen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Saugstad

Sak 10

## **Valg av valgkomité**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité :

- Erik Høygaard
- Helene Bøie



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lise Schøyen	Grindbakken 24
Nestleder	Tom E. Henriksen	Olaf Bulls Vei 9 A
Styremedlem	Anders Carlstrøm	Olaf Bulls Vei 3 C
Styremedlem	Lars Habberstad	Vestliveien 22 C
Styremedlem	Hanne Cecilie Lunde	Hovseterveien 66 A

### Valgkomiteen

Ragnhild Helene Bøie	Grindbakken 28
Erik Høygaard	Vestliveien 20 C

### Generelle opplysninger om Hovseter Vaktmestersentral

Hovseter Vaktmestersentral er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976788419, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune.

Hovseter Vaktmestersentral har til formål å drive en vaktmestersentral som skal utføre vaktmestertjenester for sameierne/medlemmene og virksomhet som står i sammenheng med dette.

Hovseter Vaktmestersentral har tre ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Selskapets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### Styrets arbeid

Styret i HVS har det siste året bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Det har vært gjennomført månedlige styremøter, regnskapsmøte på teams og årsmøte på Vibbo. Det har vært gjennomført halvårsmøter hvor alle styreledere fra eierne av sentralen har vært invitert.

HVS har igjennom 2021 vært 3 vaktmestere. Dette har fungert bra, men arbeidsmessig på grensen kapasitetsmessig. Det har vært benyttet innleid arbeidskraft ved gjennomføring av sommerferie og i vinter med stort snøfall. Snøvinteren har blitt håndtert meget bra av sentralen.

Det har vært gjennomført en avvikling av Simon Johannessen sitt arbeidsforhold etter ett års sykemelding.

Styret har også gjennom dette året jobbet med balansen mellom mannskap, økonomi og kvalitet i levert tjeneste. Styrets leder og nestleder har også i år tatt et stort ansvar i driften og personalsaker i HVS

Det jobbes løpende med å få inn flere borettslag og sameier. Styret har fått inn Grindbakken Panorama og jobber med Skogen Boligsameie. Dersom Skogen velger å gå inn hos oss vil de bli den nest største deleier i HVS med 202 enheter.

Det har vært investert i en traktorklipper og en oppladbar håndholdt snøfreser.

Maskinparken er velfungerende og det er ikke foretatt større investeringer, kun normalt vedlikehold.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til selskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 173 513.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hovseter Vaktmestersentral.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% fra 01.01.2024.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester selskapet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Hovseter Vaktmestersentral

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hovseter Vaktmestersentral, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport-190.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 30. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL ORG.NR. 976 788 419, KUNDENR. 190

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2 022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 498 980	5 143 020	4 499 000	4 001 000
Avgiftspliktige inntekter		304 300	217 299	160 000	160 000
Andre inntekter	3	66 204	96 091	50 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 869 484</b>	<b>5 456 410</b>	<b>4 709 000</b>	<b>4 211 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 246 368	-2 464 261	-3 119 000	-3 284 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	12	-106 002	-91 561	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-70 813	-51 388	-40 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-119 260	-114 455	-120 200	-128 000
Konsulenthonorar	7	-44 694	-142 013	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-13 198	-38 477	-150 000	-25 000
Forsikringer		-110 518	-105 686	-90 000	-136 000
Energi/fyring		-50 927	-63 678	-80 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-1 287 902	-1 951 851	-1 109 000	-1 193 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 269 681</b>	<b>-5 243 369</b>	<b>-5 113 200</b>	<b>-5 281 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-400 197</b>	<b>213 041</b>	<b>-404 200</b>	<b>-1 070 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	70 600	35 943	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-396	-4	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>70 205</b>	<b>35 939</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-329 992</b>	<b>248 980</b>	<b>-394 200</b>	<b>-1 060 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	248 980		
Fra opptjent egenkapital		-329 992	0		



### SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL ORG.NR. 976 788 419, KUNDENR. 190

#### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	145 449	201 451
Langsiktige fordringer		66 762	66 762
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>212 211</b>	<b>268 213</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		890	1 016
Kundefordringer		72 325	70
Forskuddsbetalte kostnader		4 707	4 598
Andre kortsiktige fordringer	13	201	3 678
Driftskonto OBOS-banken		571 483	279 625
Driftskonto OBOS-banken II		18 717	6 989
Skattetrekkskonto OBOS-banken		78 391	111 773
Sparekonto OBOS-banken		1 685 359	2 772 848
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 432 073</b>	<b>3 180 596</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 644 283</b>	<b>3 448 809</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 173 513	2 861 901
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	14	<b>2 173 513</b>	<b>2 861 901</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		49 797	114 730
Skyldige offentlige avgifter	15	154 912	224 016
Annen kortsiktig gjeld	16	266 061	248 161
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>470 770</b>	<b>586 907</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 644 283</b>	<b>3 448 809</b>



8

Hovseter Vaktmestersentral

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 22.04.2024

Styret i Sameiet Hovseter Vaktmestersentral

Lise Schøyen /s/

Anders Carlstrøm /s/

Lars Habberstad /s/

Hanne Cecilie Lunde /s/

Tom E. Henriksen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Vaktmester	5 535 552
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 535 552</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Vaktmester	-1 036 572
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 498 980</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Fakturering av tjenester u/mva (sameiere).	66 204
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>66 204</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

	2023	2022
Ordinær lønn, fast ansatte	-1 758 925	-2 015 243
Overtid	-310 272	-216 377
Påløpte feriepenger	-265 956	-248 161
Fri bil, tlf etc.	-22 162	-19 794
Naturalytelser speilkonto	22 162	19 794
Arbeidsgiveravgift	-421 734	-321 559
Pensjonskostnader	-504 596	-423 675
AFP-pensjon	-30 889	-42 297
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 862	-1 620
Yrkesskadeforsikring	-7 491	-9 196
Personalforsikring	-37 100	-21 241
Refusjon sykepenger	144 948	880 160
Kantinekostnader	-26 683	-20 817
Personalopplæring, kurs	-2 340	-2 340
Bedriftshelsetjeneste	-4 850	-3 320
Arbeidsklær	-18 619	-18 574
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 246 368</b>	<b>-2 464 261</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3,3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 508, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 70 813.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advokatfirmaet Storeng, Beck og Due Lund (SBDL) AS	-31 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 944
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-44 694</b>



10

Hovseter Vaktmestersentral

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 550
Drift/vedlikehold VVS	-9 480
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-168
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-13 198</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-454 824
Container	-4 373
Diverse leiekostnader/leasing	-301 054
Verktøy og redskaper	-6 012
Driftsmateriell	-50 978
Lyspærer og sikringer	-10 431
Snørydding	-65 918
Andre fremmede tjenester	-64 657
Kontor- og datarekvisita	-1 024
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 975
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 508
Andre kontorkostnader	-19 523
Telefon, annet	-14 051
Drivstoff biler, maskiner osv.	-81 361
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-187 493
Reisekostnader	-3 730
Gaver	-8 310
Bank- og kortgebyr	-2 241
Velferdskostnader	-1 439
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 287 902</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 321
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 563
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 344
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 877
Andre renteinntekter	495
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>70 600</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-396
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-396</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 2			
Tilgang 2004	52 000		
Avskrevet tidligere	-51 999		1
Feiemaskin nr. 4			
Kostpris	18 125		
Tilgang 2007	89 375		
Avskrevet tidligere	-107 499		1
Gressklipper nr. 1			
Tilgang 2022	43 400		
Avskrevet tidligere	-14 467		
Avskrevet i år	-14 467		
			14 467
Gressklipper nr. 2			
Tilgang 2023	50 000		
Avskrevet i år	-8 333		
			41 667
Sandspreder			
Kostpris	172 500		
Avskrevet tidligere	-172 499		1
Sandstrøer			
Tilgang 2018	59 875		
Avskrevet tidligere	-59 874		1
Snøfreser nr. 1			
Tilgang 2021	15 331		
Avskrevet tidligere	-5 110		
Avskrevet i år	-5 110		
			5 110
Tilhenger			
Tilgang 2022	19 990		
Avskrevet tidligere	-555		
Avskrevet i år	-6 663		
			12 771
Varebil nr. 2			
Tilgang 2017	201 500		
Avskrevet tidligere	-201 499		1
Wille redskapsbærer			
Tilgang 2017	500 000		
Avskrevet tidligere	-357 143		
Avskrevet i år	-71 429		
			71 429



---

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>145 449</b>
--------------------------------	----------------

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-106 002</b>
--------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	201
--	-----

---

<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>201</b>
---	------------

---

**NOTE: 14****EGENKAPITAL**

Egenkapital 31.12.2022	2 861 901
------------------------	-----------

Årets resultat	-329 992
----------------	----------

Tilbakebetaling av Himstadplassen B/Ls andel egenkapital	-358 396
--	----------

---

<b>EGENKAPITAL 31.12.2023</b>	<b>2 173 513</b>
-------------------------------	------------------

---

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-78 391
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-446
----------------------------	------

Skyldig mva.	-76 075
--------------	---------

---

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-154 912</b>
---	-----------------

---

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-265 956
-------------	----------

Gebyrer	-105
---------	------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-266 061</b>
-----------------------------------	-----------------

---



## Annen informasjon om selskapet

### Forsikring

Selskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76786353. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal eier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om selskapets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers ansvar.

Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Eierbrøk per 01.01.2024

Jerpeskogen	140	16,45 %
Setra	275	32,31 %
Rønningen	170	19,98 %
Svartrostskogen	48	5,64 %
Åsly	158	18,57 %
Grindbakken Terr BS	60	7,05 %
<b>SUM</b>	<b>851</b>	<b>100,00 %</b>



## Vedlegg 2 til sak 6. Opptak av ny sameier: Sameiet Grindbakken Panorama

<b>EIER</b>	<b>Antall enheter</b>	<b>Eierandel %</b>		
Setra	275	25,35 %	132 663	1 591 959
Rønningen	170	15,67 %	82 010	984 120
Åsly	158	14,56 %	76 221	914 653
Jerpeskogen	140	12,90 %	67 538	810 452
Grindbakken Terrasse	60	5,53 %	28 945	347 336
Svarttrostskogen	48	4,42 %	23 156	277 869
Skogen Boligsameie	202	18,62 %	97 447	1 169 366
Grindbakken Panorama	32	2,95 %	15 437	185 246
<b>TOTALT</b>	<b>1085</b>	<b>100,00 %</b>	<b>523 417</b>	<b>6 281 000</b>



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.06.24

Selskapsnummer: 190 Selskapsnavn: Hovseter Vaktmestersentral

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.